

A

Teil A

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 1 "Am Wefelshof"
(Stand Juli 2017)**

- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise
- Signaturen der Katastergrundlage und sonstige Planzeichen

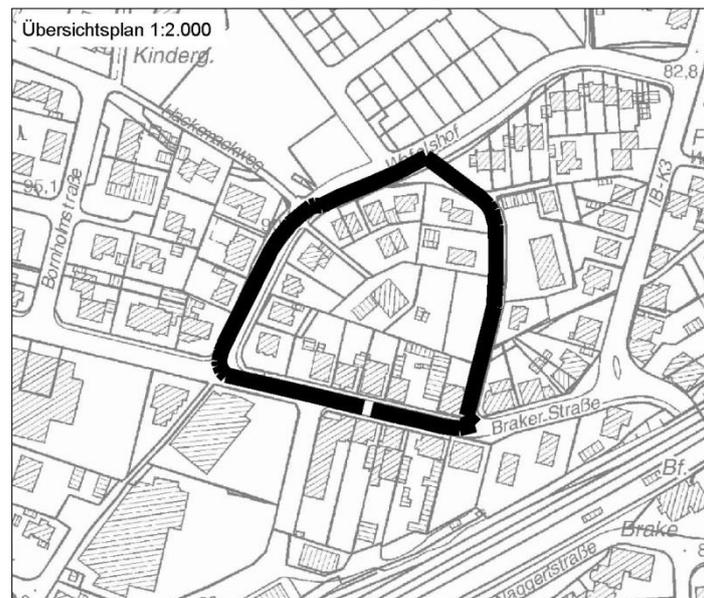
Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Schildesche

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 1 "Am Wefelshof" Teil A

Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung
u. Hinweise, Signaturen der Katastergrundlage und sonstige Planzeichen

(Stand Juli 2017)



Bauamt 600.51

in Zusammenarbeit mit:

Enderweit+Partner GmbH 

Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld
Fon: 0521.966620 * Fax: 0521.9666222
E-Mail: stadtplanung@enderweit.de

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).

Anmerkung

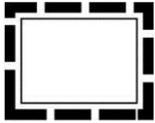
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

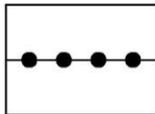
Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen und Hinweise

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

0. **Abgrenzungen** gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gemäß § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder inner-
halb von Bau- und sonstigen Gebieten
gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) sind folgende Nutzun- gen gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:

Nr. 1 Wohngebäude,

Nr. 2 die, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank-
und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbe-
triebe,

Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und
sportliche Zwecke.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1) sind die nach § 4 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zuläs- sig:

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1) sind die nach § 4 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzu- lässig:

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

- 1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-2) sind die nach § 4 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen



Urbanes Gebiet (MU)
gemäß § 6a BauNVO

- 1.5 Im Urbanen Gebiet (MU) sind folgende Nutzungen gemäß § 6a (2) BauNVO allgemein zulässig:

- Nr. 1 Wohngebäude,
- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 4 Sonstige Gewerbebetriebe,
- Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- 1.6 Im Urbanen Gebiet sind nach § 6a (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen unzulässig:

- Nr. 1 Tankstellen
- Nr. 2 Vergnügungsstätten im Sinne des § 6a (3) Nr. 1 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
Die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie Unterarten von Einzelhandelsbetrieben (bloße Ladengeschäfte), die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten wie z.B. Sex-Shops ohne Videokabine, Erotikfachmärkte (mit Sex-Shops, Verleih und Verkauf von Sex-DVDs sowie Sexkinos und Videokabinen) sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16-20 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl
gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO,

0,6

zulässige Grundflächenzahl z.B. 0,6

2.2 Zahl der Vollgeschosse

gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO i.V.m. § 2 (5) BauO NW

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. maximal zwei Vollgeschosse

Ausnahmen

Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand im festgesetzten Urbanen Gebiet (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Vollgeschosse zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Zahl der Vollgeschosse).

2.3 Höhe baulicher Anlagen

gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

TH max.
z. B. 7,50 m

2.3.1 Maximale Traufhöhe

Die maximale Traufhöhe (TH) darf das zulässige Maß von z.B. 7,50 m nicht überschreiten.

FH max.
z. B. 11,50 m

2.3.2 Maximale Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe (TH) darf das zulässige Maß von z.B. 11,50 m nicht überschreiten.

Ausnahmen

Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- und Firsthöhe).

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

oberer Bezugspunkt Traufhöhe:

- Schnittlinie zwischen den aufgehenden Wandaußenflächen und der Oberkante der Dachhaut

oberer Bezugspunkt Firsthöhe:

- oberster Schnittpunkt der Dachflächen bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe, Firstpunkt)

 81,30

eingetragener Höhenbezugspunkt

Ausnahmen

Die festgesetzten Höhen dürfen im MU durch Dachaufbauten in untergeordnetem Flächenumfang für Maschinenräume, Fahrstühle, lufttechnische Anlagen und dergleichen um max. 2,0 m überschritten werden.

unterer Bezugspunkt (WA-1 und MU):

Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen fertig ausgebauten Straße (auf der Grundlage der jeweiligen Ausbauplanung je nach Straßenausbau: Oberkante Gehweg bzw. Oberkante fertige Straße). Bei Eckgrundstücken und bei Ausrundungen gilt die längere Grundstücksgrenze. Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge maßgebend.

unterer Bezugspunkt (WA-2):

Der untere Bezugspunkt für das WA-2 ist der im Nutzungsplan eingetragene NHN-Höhenbezugspunkt in der öffentlichen Verkehrsfläche des Ziemannsweges.

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

- o 3.1 offene Bauweise
- ED 3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E 3.3 nur Einzelhäuser zulässig



3.4 Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO

Die festgesetzte Baugrenze darf für folgende untergeordnete Bauteile um jeweils maximal 0,5 m überschritten werden: Balkone, Erker, überdachte Eingangsbereiche, Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans)

können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Außenwand).

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

2 Wo

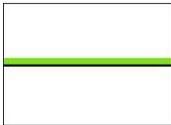
Im WA2 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen (Wo) zulässig.

5. Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

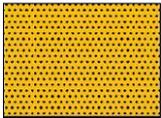
Auf den Baugrundstücken im WA sind Garagen und Carports innerhalb der Vorgartenflächen unzulässig. Stellplätze können hier ausnahmsweise zugelassen werden.

Zur Definition Vorgartenflächen siehe Punkt 8.3

6. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB



6.1 Straßenbegrenzungslinie



6.2 Öffentliche Verkehrsfläche

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB



Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

In gesamter Breite zu Gunsten der Anlieger sowie zu Gunsten der Stadt Bielefeld sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

8. Örtliche Bauvorschriften
Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW

8.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

DN

Für die Hauptbaukörper im MU sowie im WA-1 sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig. Für das WA-2 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° - 55° zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei geneigten Dächern ab 35° zulässig. Sie sind in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. Über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

Garagen sind mit Flachdach und einer von Neigung 0° bis 10° oder mit symmetrischer Dachform und einer dem Hauptgebäude entsprechenden Neigung auszuführen. Die Dachflächen von nebeneinanderstehenden Garagen müssen in einer Ebene liegen.

8.2 Werbeanlagen

Anbringungsort für Werbeanlagen an den Gebäuden:

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und bis zur Oberkante der Fenstersohlbank der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Die Außenkanten von Werbeanlagen müssen allseitig einen Abstand von mindestens 0,75 m zu den Fassadenkanten bzw. Gebäudeecken einhalten.

Werbeanlagen dürfen mit ihrer Vorderkante nicht mehr als 0,25 m vor der Wandfläche liegen.

Größe der Werbeanlagen an den Gebäuden:

Die Länge der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 70 % der Gebäudebreite nicht überschreiten.

Die Gesamtgröße einer Werbeanlage darf 0,35 m² pro lfd. Meter Frontlänge des Gebäudes und die Schrifthöhe dabei 0,6 m nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen

Je Gebäude ist ausnahmsweise eine freistehende Werbeanlage (z.B. Standtransparent, Hinweistafel etc.) zulässig. Die maximale Gesamtfläche beträgt 2,5 m² und die maximale Höhe 3,0 m über der Straße. Zur Bestimmung des unteren Bezugspunkts wird auf die textliche Festsetzung unter Ziffer 2.4.2 verwiesen.

Ausleger:

Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) dürfen höchstens 1,0 m (inkl. Befestigung) vor die Wandfläche auskragen und in ihrer Größe 1,2 m² nicht überschreiten. Sie sind nur im Erdgeschoss und bis zur Oberkante der Fenstersohlbank der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Sie dürfen nicht in den Straßenraum ragen. Eine lichte Höhe von 2,5 m zur Straßenfläche muss eingehalten sein. Je angefangene 5,0 m Gebäudebreite ist nur ein Ausleger zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht und innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben (z.B. fluoreszierende Farben) sind nicht zulässig.

8.3 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86 (1) Nr. 4 BauO NRW

Vorgartenflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien sind im WA1 und WA2, ausgenommen von den Zufahrten, in einer Tiefe ab der Straßenbegrenzungslinie von mindestens 3,0 m als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Von dieser gärtnerisch zu gestaltenden Vegetationsfläche darf maximal 1/3 der Grundfläche durch Steine (Kiesel, Pflastersteine etc.) bedeckt sein. Es ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Zufahrten dürfen je Baugrundstück eine Breite von insgesamt 4,0 m nicht überschreiten.

Sonstige Hinweise

1. Kulturgeschichtliche Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, Fax. 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Kampfmittel

Auch ohne konkrete Hinweise auf Kampfmittelgefährdung ist ein Absuchen auf Kampfmittelbelastungen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich.

Tiefbaumaßnahmen im gesamten Plangebiet sind daher einzeln und rechtzeitig zur Überprüfung anzuzeigen.

3. Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

Um Betroffenheiten gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sind bei Umbauarbeiten an Bestandsgebäuden außerhalb der Überwinterungsphase (November bis Mitte März) die potenziellen Quartiere auf Besatz durch Fledermäuse durch einen Fachgutachter zu kontrollieren. Wird ein Vorkommen von Fledermäusen festgestellt, so ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen ergreift, um eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

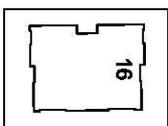
Im Rahmen eines Abbruchartrages sind die artenschutzrechtlichen Belange gesondert zu überprüfen.

4. Überflutungssicherung

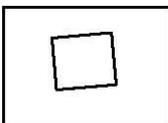
Neu zu bebauende Grundstücke sollen durch geeignete Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Oberfläche der Straßen und Wohnwege.

Erdgeschoßfußböden sollen mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollen überflutungssicher sein. Bodenabläufe unterhalb des Straßenniveaus sind gegen Rückstau zu sichern.

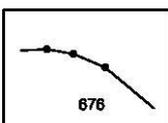
Signaturen der Katastergrundlage und sonstige Planzeichen



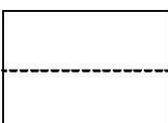
vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



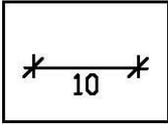
vorhandene Nebenanlage, Garage



vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



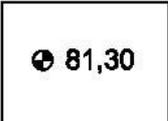
geplante Grundstücksgrenze



Bemaßung



Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne



Bestandshöhe